SOTHINATHAN ASAIPILLAI

lwn.

JANLEE-TRADE (M) SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
T SELVENTHIRANATHAN H
[GUAMAN NO: D1-22-869-1997]
25 MEI 2001

PROSEDUR SIVIL: *Penghakiman terus - Tuntutan plaintif bagi baki wang di bawah perjanjian jualbeli saham - Sama ada defendan berhak membatalkan perjanjian atas alasan bahawa plaintif tidak memindahkan hakmilik saham kepada defendan - Sama ada perjanjian memperuntukkan bahawa hakmilik saham hanya akan dilaksanakan selepas pembayaran penuh harga pembelian saham dibuat - Sama ada rayuan defendan terhadap penghakiman terus harus dibenarkan*

Ini adalah rayuan defendan terhadap keputusan penolong kanan pendaftar kepada hakim dalam kamar berkenaan penghakiman muktamad terhadapnya di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Penghakiman terus berasaskan tuntutan plaintif bagi wang berjumlah RM580,000 serta faedah dan kos disebabkan kemungkiran defendan dalam suatu perjanjian jualbeli saham ('perjanjian') dalam sebuah syarikat bernama Malforex (M) Sdn Bhd.

Defendan mengatakan bahawa plaintif tidak memindahkan hakmilik saham tersebut di bawah perjanjian kepada defendan. Oleh kerana plaintif tidak langsung memberikan apa-apa balasan kepada defendan, perjanjian telah batal atas ketiadaan balasan ("total failure of consideration"). Defendan juga mendakwa bahawa perjanjian telah ditandatangani disebabkan ugutan dan/atau ancaman daripada plaintif. Plaintif pula mengatakan bahawa daripada enam keping cek yang dikemukakan untuk pembayaran, hanya cek pertama yang berjumlah sebanyak RM20,000 telah dilayan semasa ditunaikan. Baki lima keping cek telah dikembalikan kerana bayaran diberhentikan. Perjanjian memperuntukkan bahawa defendan mesti membayar bayaran penuh harga pembelian saham di bawah perjanjian kepada plaintif tidak lewat daripada tarikh akhir penyempurnaan perjanjian pada 30 April 1997. Ini dimungkiri oleh defendan.

Diputuskan:

[1] Adalah jelas dari kl. 8.7 perjanjian bahawa masa telah dijadikan intipati di dalam melaksanakan perjanjian dan dengan itu kedua-dua pihak dimestikan mematuhinya dan menyempurnakan perjanjian tidak lewat dari 30 April 1997. Walaupun kl. 4.6 perjanjian memberi sedikit kelonggaran masa kepada defendan selaku pembeli saham dengan membolehkannya menyempurnakan perjanjian selewat-lewatnya pada 30 Jun 1997 disebabkan alasan di luar kawalan defendan, situasi ini tidak berbangkit. (ms 128 h-i)

[2] Memandangkan kl. 2.2 dan 4 perjanjian, pindahan hakmilik saham hanya akan dilaksanakan setelah pembayaran penuh dibuat pada tarikh penyelesaian perjanjian. Mengikut klausa-klausa tersebut, kedua-dua pihak perlu mengambil tindakan serentak bagi menyempurnakan perjanjian selewat-lewatnya pada tarikh penyelesaiannya, tertakluk kepada perlanjutan masa dua bulan sepertimana telah dijelaskan dahulu dalam penghakiman ini. Perlanjutan masa tidak menjadi isu di sini. (ms 129 a-b)

[3] Dakwaan defendan bahawa plaintif sepatutnya melaksanakan tugasnya di bawah perjanjian terlebih dahulu adalah tidak berasas sama sekali kerana jelas daripada perjanjian bahawa tugas plaintif bermula tidak lewat dari 30 April 1997 setelah pembayaran penuh dibuat oleh defendan sebagai pembeli saham. Sebaliknya defendan di dalam satu resolusi pekeliling syarikat telah memutuskan untuk membatalkan perjanjian dengan plaintif. Defendan, dengan itu, telah tidak mematuhi perjanjian dan dengan kerelaannya telah memungkiri perjanjian serta telah menyebabkan kelima-lima keping cek yang tinggal itu telah tidak dapat ditunaikan sebelum tarikh akhir penyelesaian perjanjian. (ms 129 c-e)

[4] Di antara eksibit-eksibit defendan tidak ada satu pun yang membangkitkan apa yang dikatakan adalah ugutan dan/atau ancaman oleh plaintif. Sebaliknya eks. 'YSL1' dalam afidavit jawapan defendan jelas menunjukkan niat dan tindakan defendan memungkiri perjanjian dengan membatalkannya sebelum tarikh akhir penyempurnaan perjanjian pada 30 April 1997. Lagipun, defendan tidak memaklumkan plaintif tentang pembatalan perjanjian sebelah pihak ("unilateral repudiation of the agreement") dan plaintif hanya menyedari bahawa defendan tidak akan menunaikan perjanjian apabila kesemua lima keping cek yang lewat tarikh ("post dated cheques") tidak dapat ditunaikan pada tarikh matang masing-masing. Dalam keadaan yang dihuraikan di atas, pembelaan defendan bahawa plaintif telah memungkiri perjanjian yang membolehkan defendan membatalkan perjanjian langsung tidak berasas. (ms 131 e-g)

[5] Bayaran wang RM20,000 oleh defendan tidak merupakan wang pendahuluan. Tiada mana-mana perenggan dalam perjanjian yang mengatakan bahawa bayaran pendahuluan perlu dibuat dan wang tersebut adalah wang pendahuluan. Jelas bahawa bayaran tersebut kepada plaintif adalah sebahagian daripada pembelian saham yang dilakukan melalui enam keping cek seperti diperuntukkan dalam perjanjian. Adalah juga jelas bahawa plaintif tidak memungkiri perjanjian. Dengan itu, defendan tidak berhak menuntut kembali wang tersebut yang telah dibayar kepada plaintif. Pembayaran wang tersebut juga menunjukkan bahawa defendan berhasrat membeli saham plaintif. Akan tetapi defendan telah mengambil langkah membatalkan perjanjian sebelum tamat tempoh bagi plaintif menunaikan atau menyempurnakan perjanjian dan dengan itu defendan telah memungkirinya pra-masa. (ms 132 c-e)

[Rayuan defendan ditolak; tuntutan balas defendan gugur secara ekorannya.]

Case(s) referred to:

Alexander Knox McEntire and John Arthur Maconchy v. Crossley Brothers Ltd [1895] AC 457 ***(dirujuk)***

Bank Negara Malaysia v. Mohd Ismail & Ors [1992] 1 CLJ 627; [1992] 1 CLJ (Rep) 14 ***(dirujuk)***

David Wong Hon Leong v. Noorazman Adnan [1995] 4 CLJ 155 ***(dirujuk)***

Development & Commercial Bank Bhd v. Brimal Sdn Bhd (Sykt Oriental Elastic Industries, Third Party) [1991] 2 CLJ 1514; [1991] 2 CLJ (Rep) 554 ***(dirujuk)***

Dobson v. General Accident Fire and Life Assurance Corp plc [1989] 3 All ER 927 ***(dirujuk)***

Electronica Sales & Services Pvt Ltd v. SFE Machinery Sdn Bhd [1994] 3 CLJ 312 ***(dirujuk)***

Fielding and Platt Ltd v. Najjar [1969] 2 All ER 150 ***(dirujuk)***

Malayan Banking Bhd v. Chua Keng Leng t/a New Fortune Enterprise [1991] 3 CLJ 2522; [1991] 3 CLJ (Rep) 224 ***(dirujuk)***

Lim & Tan Securities Pte v. Sunbird Pte Ltd [1992] 1 SLR 258 ***(dirujuk)***

Malayan Banking Bhd v. Lim Poh Ho & Anor [1997] 2 CLJ 516 ***(dirujuk)***

Malayan Banking Bhd v. Lim Tee Yong & Ors [1994] 4 CLJ 558 ***(dirujuk)***

Malaysian French Bank Bhd v. Abdullah Mohd Yusof & Ors [1991] 2 MLJ 475 ***(dirujuk)***

Marina Sports Ltd v. Alliance Richfield Pte Ltd [1990] 3 MLJ 5 ***(dirujuk)***

Rover International Ltd & Ors v. Cannon Film Sales Ltd (No 3) [1989] 3 All ER 423 ***(dirujuk)***

Sekitar Engineering Sdn Bhd v. Konsortium Bersekutu Sdn Bhd & Anor [1989] 1 CLJ 1123; [1989] 2 CLJ (Rep) 444 ***(dirujuk)***

Sunrise Sdn Bhd v. First Profile (M) Sdn Bhd & Anor [1997] 1 CLJ 529 ***(dirujuk)***

Wong Nget Thau & Anor v. Tay Choo Foo [1994] 4 CLJ 617 ***(dirujuk)***

Yeo Hiap Seng v. Australian Food Corp Pte Ltd & Anor [1991] 3 MLJ 144 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Bills of Exchange Act 1949, ss. 38, 55(1)(a), 57
Companies Act 1965, ss. 69D, 69F, 69G
Rules of the High Court 1980, O. 14
Sale of Goods Act 1957, ss. 19, 24, 55(1), (2)

Bagi pihak defendan/perayu - Anthony Leong Yue Khan; T/n Riza Leong & Partners
Bagi pihak plaintif/responden - Rajasekaran Murugaiah; T/n Raja, Darryl & Loh

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

T Selventhiranathan H:

Permohonan A. 14: Lampiran (5)
Melalui lampiran (5), plaintif telah memohon penghakiman muktamad di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ("Permohonan A. 14") terhadap defendan bagi wang berjumlah RM580,000 serta faedah dan kos kerana kemungkiran perjanjian jualbeli saham ("perjanjian") dalam sebuah syarikat bernama Malforex (M) Sdn Bhd ("syarikat").

Penolong kanan pendaftar ("pendaftar") telah mendengar permohonan A. 14 itu dan memutuskan seperti berikut:

> Mahkamah: Ini adalah permohonan plaintif di bawah Aturan 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk satu penghakiman terus dimasukkan terhadap defendan bagi sejumlah wang RM580,000. Setelah mendengar hujahan dan meneliti segala keterangan dan dokumen-dokumen yang bersangkutan, mahkamah mendapati bahawa pihak defendan telah tidak mematuhi syarat-syarat seperti di dalam perjanjian jualbeli saham yang telah ditandatangani di antara plaintif dan defendan di dalam kes ini. Oleh yang demikian mahkamah membenarkan permohonan plaintif di dalam kes ini, iaitu lampiran (5), dengan kos.

Rayuan Defendan: Lampiran (11)
Defendan merayu terhadap keputusan pendaftar kepada hakim dalam kamar melalui lampiran (11). Bagi maksud pendengaran rayuan defendan di lampiran (11), saya telah mengarah pihak-pihak mengemukakan rangka hujahan bertulis dan ianya didengar berasaskan rangka tersebut dan hujahan lisan.

Kes Plaintif

Hujahan pihak plaintif menunjukkan bahawa plaintif dan defendan telah memasuki perjanjian bertarikh 14 Disember 1996 atas dasar plaintif adalah pemunya di sisi undang-undang dan benefisial 8,250 saham "saham" atau "saham-saham" dalam syarikat. Defendan, sebagai pembeli, telah bersetuju untuk membeli saham-saham itu pada harga belian RM600,000 atau dalam bentuk pemberian tiga unit rumahkedai dalam projek pembangunan defendan atau kombinasi wang dan rumahkedai. Serentak dengan menandatangani perjanjian, defendan dikehendaki dan telah membuat deposit/penyerahan cek-cek berikut kepada plaintif untuk jumlah wang tersebut bagi dibayar pada tarikh-tarikh berikut:

No Cek	Tarikh Bayaran	Amaun
(a) OBB 769515	14 Disember 1996	RM 20,000
(b) OBB 769516	21 Disember 1996	RM 20,000
(c) OBB 769517	28 Disember 1996	RM 20,000
(d) OBB 769519	30 April 1997	RM140,000
(e) OBB 769520	30 April 1997	RM200,000
(f) OBB 769521	30 April 1997	RM200,000

Tarikh akhir penyempurnaan perjanjian ditetapkan pada 30 April 1997.

Tuntutan plaintif adalah untuk baki wang berjumlah RM580,000 berserta faedah, seperti yang diplidkan. Plaintif memplidkan dua kausa tindakan mengenai tuntutannya secara alternatif, iaitu:

(1) Kemungkiran perjanjian

Daripada enam keping cek yang disebutkan di atas, hanya cek pertama telah dilayan semasa ditunaikan. Baki lima keping cek telah dikembalikan dengan perkataan-perkataan "payment stopped" ("bayaran dihentikan"). Perjanjian memperuntukkan bahawa defendan mesti membayar atau menyebabkan bayaran penuh harga pembelian tersebut kepada plaintif tidak lewat daripada tarikh akhir penyempurnaan perjanjian pada 30 April 1997. Ini dimungkiri oleh defendan.

(2) Cek yang tidak dilayan

Plaintif, secara alternatif, menuntut wang berjumlah RM580,000 berkenaan dengan lima keping cek yang tidak dapat ditunaikan. Cek-cek tersebut adalah dieksibitkan sebagai "SA2" dalam lampiran (4). Notis tendangan cek telah diberikan kepada defendan, ditanda sebagai eks. "SA3" dalam lampiran (4).

Hujahan lanjut pihak plaintif ialah bahawa saham-saham adalah dianggap sebagai barangan di Malaysia mengikut seksyen definisi dalam Akta Jualan Barangan 1957 ("Sale of Goods Act 1957" atau "Akta 1957"). Seksyen 55(2) Akta 1957 itu membolehkan penjual menuntut untuk harga barangan walaupun harta dalam barangan belum dipindahmilik.

Juga, mengikutnya, di bawah s. 38 Akta Bil Pertukaran 1949 ("Bills of Exchange Act 1949" atau "Akta 1949") seseorang pemegang bil (iaitu plaintif di sini boleh menuntut atas bil dalam namanya sendiri. Di bawah s. 55(1)(a) Akta 1949, pengeluar bil (iaitu defendan di sini) adalah bertanggungjawab, jika bil diaibkan, untuk membuat pampasan kepada pemegang bil manakala s. 57 Akta 1949 memperuntukkan bahawa gantirugi adalah bersamaan dengan jumlah dalam bil.

Pihak plaintif juga mengatakan bahawa sehingga selepas prosiding dalam kes ini dimulakan, defendan tidak membangkitkan isu-isu tentang cek-cek yang tidak dapat ditunaikan dan, oleh yang demikian, ini dianggap diakui berasaskan otoriti-otoriti berikut:

> *David Wong Hon Leong v. Noorazman bin Adnan* [1995] 4 CLJ 155 di ms 159.
>
> *Hirsch/Bedner Associates Pte Ltd v. Metroplex Holdings Sdn Bhd* (keputusan Shaik Daud bin Haji Mohd Ismail HMT (ketika itu) yang tidak dilaporkan, di mana rayuan kepada Mahkamah Agung telah ditolak dengan kos).
>
> *Sunrise Sdn Bhd v. First Profile (M) Sdn Bhd and Another* [1997] 1 CLJ 529.
>
> *Malayan Banking Bhd v. Lim Poh Ho and Another* [1997] 2 CLJ 516 di ms 522 dan 523.

Tentang dakwaan defendan bahawa defendan tidak mempunyai pengetahuan tentang plaintif seperti disebut dalam perenggan 1 pembelaan dan perenggan 4 afidavit lampiran (8) di mana pembelaan diterimapakai, pihak plaintif rujuk kepada kes *Malayan Banking Bhd v. Chua Keng Leng t/a New Fortune Enterprise* [1991] 3 CLJ 2522; [1991] 3 CLJ (Rep) 224 untuk membantah dakwaan ini.

Pihak plaintif juga mengatakan bahawa tidak ada bukti menyokong dakwaan defendan bahawa perjanjian telah ditandatangani disebabkan ugutan dan/atau ancaman dan dakwaan itu tidak dibangkitkan semasa peluang pertama diberikan melalui pemberian notis tendangan cek. Juga tidak ada laporan polis dibuat dalam hubungan ini.

Bagi menyokong hujahan-hujahan tersebut di atas pihak plaintif merujuk kepada otoriti-otoriti berikut:

Electronica Sales & Services Pvt Ltd v. SFE Machinery Sdn Bhd [1994] 3 CLJ 312 di ms 314.

Malaysian French Bank Bhd v. Abdullah bin Mohd Yusof and Others [1991] 2 MLJ 475 di ms 477 dan 478.

Yeo Hiap Seng v. Australian Food Corp Pte Ltd and Another [1991] 3 MLJ 144 di ms 149.

Malayan Banking Bhd v. Lim Tee Yong and 3 Others [1994] 4 CLJ 558 di ms 563.

Bagi menyokong hujahannya tentang tuntutan berasaskan tendangan cek, pihak plaintif merujuk kepada kes-kes berikut:

Sekitar Engineering Sdn Bhd v. Konsortium Bersekutu Sdn Bhd and Another [1989] 1 CLJ 1123; [1989] 2 CLJ (Rep) 444.

Development & Commercial Bank Bhd v. Brimal Sdn Bhd (Syarikat Oriental Elastic Industries, Third Party) [1991] 2 CLJ 1514; [1991] 2 CLJ (Rep) 554.

Pihak plaintif merujuk kepada kes-kes *Bank Negara Malaysia v. Mohd Ismail and Others* [1992] 1 CLJ 627; [1992] 1 CLJ (Rep) 14 dan *Wong Nget Thau and Another v. Tay Choo Foo* [1994] 4 CLJ 617 (suatu kes yang melibatkan tuntutan untuk baki harga belian saham-saham) bagi pemakaian prinsip-prinsip dalam permohonan penghakiman muktamad dan mengatakan adalah jelas plaintif berhak diberi penghakiman muktamad kerana tidak ada isu-isu untuk dibicarakan.

Kes Defendan

Walaupun lampiran (11) merupakan rayuan defendan sendiri terhadap keputusan pendaftar membenarkan permohonan A. 14 plaintif dan pihak defendan telah diarah mengemukakan rangka hujahan bertulisnya pada tarikh tertentu, ianya hanya dikemukakan selepas tarikh yang ditetapkan, iaitu selepas pihak plaintif mengemukakan rangka hujahan bertulisnya apabila tidak terima rangka hujahan bertulis pihak defendan pada tarikh yang telah ditetapkan. Namun demikian, memandangkan pihak plaintif tidak membantah pengemukaan lewat rangka hujahan bertulis pihak defendan, saya telah terimanya.

Dalam hujahannya, pihak defendan tidak mempertikaikan fakta-fakta bahawa perjanjian telah ditandatangani oleh kedua-dua plaintif dan defendan pada 14 Disember 1996 di mana plaintif telah bersetuju untuk menjual 8,250 saham kepunyaannya yang merupakan pegangan 33% dalam syarikat dengan harga RM600,000 atau kombinasi wang dan tiga unit rumahkedai kepada defendan. Pihak defendan juga bersetuju memberi enam keping cek kepada plaintif yang kesemuanya berjumlah RM600,000 dan bahawa satu keping cek, iaitu cek No OBB 769515 bertarikh 14 Disember 1996, telah ditunaikan manakala lima keping cek lagi bagi baki RM580,000, apabila dikemukakan untuk bayaran oleh plaintif, telah dipulangkan dengan perkataan-perkataan "payment stopped" ("bayaran dihentikan"). Walaubagaimanapun, pihak defendan mengatakan bahawa plaintif tidak menunaikan pemindahan saham kepada defendan dan dengan itu telah memungkiri perjanjian antara mereka. Oleh yang demikian pihak defendan mengatakan bahawa hakmilik saham tidak langsung dipindah kepada defendan berdasarkan undang-undang dan otoriti-otoriti berikut:

Seksyen-seksyen 19 dan 24 Akta 1957.

Dobson v. General Accident Fire and Life Assurance Corp plc [1989] 3 All ER 927.

Alexander Knox McEntire and John Arthur Maconchy v. Crossley Brothers Limited [1895] AC 457.

Pihak defendan menambah bahawa oleh kerana plaintif tidak langsung memberikan apa-apa balasan kepada defendan, perjanjian telah batal atas ketiadaan balasan ("total failure of consideration"). Rujukan dibuat kepada ss. 69D, 69F dan 69G Akta Syarikat 1965 dan kes *Rover International Ltd and Others v. Cannon Film Sales Ltd (No 3)* [1989] 3 All ER 423 dalam hubungan ini.

Hujahan pihak defendan adalah bahawa s. 55(2) Akta 1957 mesti dibaca bersama s. 55(1) Akta itu di mana hakmilik telah berpindah kepada pembeli manakala fakta-fakta kes di hadapan mahkamah ini tidak sama kerana hakmilik masih di dalam nama plaintif. Rujukan dibuat kepada kes-kes *Lim & Tan Securities Pte v. Sunbird Pte Ltd* [1992] 1 SLR 258 dan *Marina Sports Ltd v. Alliance Richfield Pte Ltd* [1990] 3 MLJ 5 bagi menyokong hujahan ini.

Berkenaan dengan cek-cek yang ditolak (atau "ditendang"), pihak defendan berhujah bahawa tuntutan plaintif di sini berdasarkan s. 55 Akta 1949 dan rujuk kepada kes-kes *Marina Sports Ltd v. Alliance Richfield Pte Ltd* [1990] 3 MLJ 5 dan *Fielding and Platt Ltd v. Najjar* [1969] 2 All ER 150 sebagai jawapan.

Kesimpulan pihak defendan adalah bahawa defendan telah menimbulkan isu-isu yang harus dibicarakan ("triable issues") daripada fakta-fakta, undang-undang dan otoriti-otoriti yang dirujuk dan dikemukakannya dan boleh dikatakan adalah seperti berikut:

(a) plaintif tidak melaksanakan tugasnya di bawah perjanjian;

(b) defendan berhak membatalkan/memberhentikan pembayaran lima keping cek berkenaan atas kemungkiran perjanjian oleh plaintif; dan

(c) plaintif harus disoalbalas di dalam perbicaraan penuh kes ini supaya defendan boleh membuktikan pengataan-pengataannya di dalam perenggan 4 pembelaan.

Oleh yang demikian, pihak defendan berhujah bahawa terdapat isu-isu yang harus dibicarakan dan memohon supaya rayuannya dibenarkan dengan kos.

Pendapat Mahkamah

Setelah mendengar pihak-pihak, saya dapati kedua-dua kausa tindakan plaintif, yang dibuat secara alternatif, memang berasas dan pembelaan defendan adalah suatu pembelaan yang kosong dan tidak berasas. Saya juga berpendapat bahawa otoriti-otoriti dan hujahan pihak defendan adalah tidak tepat untuk diterimapakai kepada fakta-fakta kes ini atas alasan-alasan berikut.

Tuntutan plaintif dibuat berasaskan perjanjian yang telah ditandatangani oleh plaintif dan defendan pada 14 Disember 1996 (eks. "SA1" dalam afidavit sokongan lampiran (4) kepada permohonan A. 14 lampiran (5)). Terma-terma perjanjian antara lainnya menyatakan bahawa plaintif akan menjualkan saham-saham beliau di dalam syarikat berjumlah 8,250 saham yang mewakili 33% daripada semua saham yang diterbitkan dalam syarikat kepada defendan. Harga jualan saham ditetapkan pada RM600,000 untuk dibayar secara tunai, ataupun dalam bentuk tiga unit rumahkedai di dalam projek pembangunan yang dikendalikan oleh defendan, ataupun kombinasi di antara keduanya. Satu unit rumahkedai telah dinilaikan oleh defendan pada harga RM200,000. Serentak dengan menandatangani perjanjian, pihak-pihak telah bersetuju bahawa defendan menyerahkan kepada plaintif enam keping cek dengan tarikh bayaran dan amaun seperti berikut:

	No Cek	Tarikh Bayaran	Amaun
(a)	OBB 769515	14 Disember 1996	RM 20,000
(b)	OBB 769516	21 Disember 1996	RM 20,000
(c)	OBB 769517	28 Disember 1996	RM 20,000

(d) OBB 769519	30 April 1997	RM140,000
(e) OBB 769520	30 April 1997	RM200,000
(f) OBB 769521	30 April 1997	RM200,000

Pihak-pihak telah bersetuju juga bahawa tarikh akhir penyempurnaan penjualan saham adalah tidak lewat dari 30 April 1997. Tidak dinafikan bahawa hanya satu keping cek sahaja yang dapat ditunaikan, iaitu cek OBB 769515 bagi amaun RM20,000 bertarikh 14 Disember 1996, manakala lima keping cek "post-dated" yang lain tidak dapat ditunaikan kerana pembayarannya telah diberhentikan. Eksibit "SA2" dalam lampiran (4) jelas menunjukkan bahawa lima keping cek tersebut tidak dapat ditunaikan oleh defendan. Berikutan itu, plaintif telah memberi notis kepada defendan mengenai pemberhentian pembayaran lima keping cek tersebut (eks. "SA3" dalam afidavit di lampiran (4)).

Pihak plaintif di dalam hujahannya mengatakan terdapat kemungkiran perjanjian oleh defendan kerana lima daripada enam keping cek tersebut tidak dapat ditunaikan. Hanya cek pertama sahaja yang dapat ditunaikan bagi amaun RM20,000. Pihak defendan pula menghujahkan bahawa plaintif telah gagal untuk melaksanakan terma-terma perjanjian serta mendakwa bahawa plaintif tidak mengambil langkah untuk menjalankan tugasnya di bawah perjanjian untuk menyerahkan instrumen pindahhakmilik saham-saham dan/atau membekalkan sebarang resolusi mesyuarat pengarah syarikat untuk memindah hakmilik saham-saham tersebut kepada defendan. Dengan lain perkataan, plaintif didakwa tidak memberikan apa-apa balasan mengenai penjualan saham-saham tersebut kepada defendan. Dakwaan defendan selanjutnya di dalam perenggan 4 pembelaan dan tuntutanbalas adalah bahawa akibat daripada ugutan/ancaman yang dikatakan telah dilakukan oleh plaintif, defendan terpaksa bersetuju dan telah menandatangani perjanjian. Pihak defendan selanjutnya mendakwa bahawa dengan tiadanya balasan daripada plaintif, maka plaintif melalui tindakannya ini telah membatalkan dan/atau memungkiri perjanjian. Sebaliknya, pihak plaintif di dalam hujahan balasnya menegaskan bahawa hanya setelah pembayaran penuh dibuat barulah pindahan hakmilik saham-saham boleh dilaksanakan.

Jika peruntukan-peruntukan perjanjian diperhatikan, klausa-klausa 2 hingga 4 di mukadimahnya ("preamble") berbunyi seperti berikut, di mana rujukan kepada pembeli ("the purchaser") dan penjual ("the vendor") adalah bermaksud defendan dan plaintif masing-masing:

a 2. The purchaser, through its nominee/agent, Mr Lau Ngee Nang (NRIC No 8246665), is also the manager/person in charge of the company's affairs and operations and hereby warrants that it is fully aware of all matters relating to the company including but not limited to the company's finance, accounts, operations and other related matters.

b 3. The purchaser is also involved in the building/construction of 24 units of double-storey shophouses at Air Hitam Tin Dredging Berhad's site at Puchong which has been valued by the purchaser at ringgit Malaysia two hundred thousand (RM200,000.00) only for each shophouse (hereinafter referred to as 'the said shophouse project').

c 4. The vendor has paid in full for the shares in the company issued to him.

Selanjutnya, terma-terma matan ("material terms") yang lain dalam isi kandungan perjanjian memperuntukkan bahawa:

2. Sale and Purchase of the Shares

d 2.1 Subject to clause 4.1 hereof, the vendor hereby agrees to sell to the purchaser and the purchaser hereby agrees to purchase from the vendor the shares free from all claims, options, rights, charges, *liens*, encumbrances and equities together with all rights attached thereto and all dividends and distributions declared paid or made in respect thereof on and after the date hereof, for the consideration stated in clause 2.2 hereof.

e

2.2 The total consideration for the said shares to be paid by the purchaser to the vendor is ringgit Malaysia six hundred thousand (RM600,000.00) only (hereinafter referred to as 'the purchase price') to be paid either in cash or in the form of three (3) units of shophouses in the said shophouse project or a combination of both and which shall be completed on the completion date referred to in clause 4.1 hereof. Simultaneously with the execution of this agreement the purchaser shall deposit/hand over to the vendor the following cheques for the said amounts with funds available and payable on the said dates:

f

g

	Cheque No	Date Payable	Amount
a.	OBB 769515	14.12.1996	RM20,000.00
b.	OBB 769516	21.12.1996	RM20,000.00
c.	OBB 769517	28.12.1996	RM20,000.00
d.	OBB 769519	30.04.1997	RM140,000.00
e.	OBB 769520	30.04.1997	RM200,000.00
f.	OBB 769521	30.04.1997	RM200,000.00

h

i

2.3 The three (3) units of shophouses mentioned in clause 2.2 hereof shall be those erected/constructed on lots known as PT729, PT730 and PT731 all in the Mukim of Dengkil, District of Sepang.

3. ...

4. Completion

4.1 The completion date of the sale and purchase of the said shares (hereinafter referred to as 'the completion date') shall be not later than 30/4/97 when the following actions shall be taken by the parties hereto:

4.1.1 The vendor shall deliver to the purchaser valid and registrable instruments of transfer duly executed in favour of the purchaser or his nominee or nominees as shall be directed by the purchaser in respect of the said shares accompanied by the share certificates thereto together with all other documents relating thereto; and

4.1.2 The purchaser shall either

(a) pay or cause to be paid in full the purchase price to the vendor; or

(b) transfer and register in the name of the vendor or his nominee or nominees as shall be directed by the vendor or deliver to the vendor the relevant forms duly executed for the transfer and registration in the name of the vendor or his nominee or nominees as shall be directed by the vendor three (3) units of shophouses in the shophouse project.

4.2 Insofar as the transfer or delivery or vesting of any of the said shares hereby agreed to be sold shall not have been completed on the completion date, the vendor shall as on and from the said date be deemed to stand possessed of the said shares as trustee for and on behalf of the purchaser and the purchaser shall indemnify and keep the vendor indemnified in respect thereof.

4.3 Insofar as the transfer or delivery or vesting or registration to or in the name of the vendor of any of the said units of shophouses hereby agreed to be transferred and registered shall not have been completed on the completion date, the purchaser shall as on and from the said date be deemed to stand possessed of the said units of shophouses as trustee for and on behalf of the vendor and the purchaser shall indemnify and keep the vendor indemnified in respect thereof.

a 4.4 Concurrently with the completion of the sale and purchase as aforesaid, the parties hereto shall take such steps as shall lie within their power to procure the appropriate meetings to be held by the directors of the company at which the following business shall be transacted:

4.4.1 the transfers of the said shares in favour of the purchaser or
b his nominee or nominees shall be duly approved and (subject only to the same being duly stamped at the purchaser's expense) passed for registration in the register of members of the company;

4.4.2 immediately upon the registration of the said shares, the persons
c as shall be nominated by the purchaser shall be appointed to the board of directors of the company;

4.4.3 all existing nominee directors of the vendor to the company, if any, (other than any directors appointed to represent the purchaser's interest pending completion of the sale and purchase
d as aforesaid) shall if so required by the purchaser deliver in writing their resignations without payment of compensation or damages or any other sum for loss of office, which resignations shall be duly accepted.

4.4.4 The relevant forms for the change of the registered address of
e the company shall be lodged with the Registrar of Companies.

4.5 The vendor hereby confirms and warrants to the purchaser that he has released the company of its obligations to discharge any debts owing by the company to him.

f 4.6 It is hereby agreed to by both parties that in the event the completion of this sale and purchase agreement cannot be completed by the 30.4.1997 for any reason beyond the control of the purchaser then the completion date shall be extended to not later than 30.6.1997.

5. ...

g 6. **Warranties and Undertakings**

6.1 The parties hereto hereby warrant and undertake to and with each other and its successors in title in relation to the company and the said shares in the terms set out herein.

h 6.2 The purchaser further warrants and undertakes to and with the vendor and its successors in title that:

6.2.1 subject as aforesaid all warranties and undertakings on his part herein contained will be fulfilled down to and will be true and correct at completion in all respects as if they had entered *(sic)*
i into afresh at completion; and

6.2.2 if after the signing hereof and before completion any event shall occur which results or may result in any of the said warranties or undertakings being unfulfilled, untrue or incorrect at completion, they shall immediately notify the purchaser thereof prior to completion.

6.3 Notwithstanding the completion of the sale and purchase hereunder, all warranties, undertakings and obligations given hereunder or undertaken herein shall continue hereafter to subsist for so long as may be necessary to give effect to each and every *(sic)* of them in accordance with the terms hereof.

6.4 If prior to receipt by the vendor of the full purchase price it shall be found that any of the warranties or undertakings on the part of the purchaser has not in all material respects been carried out or complied with or are otherwise untrue or incorrect in any material respect, the vendor shall be entitled by notice in writing to the purchaser to rescind this agreement, but failure to exercise this right shall not constitute a waiver of any other rights of the vendor or his successors in title arising out of any breach of warranty or undertaking.

6.5 Rescission of this agreement under clause 6.4 hereof shall not extinguish any right to damages to which the vendor or his successors in title may be entitled in respect of the breach of this agreement.

7. Indemnities by the Purchaser

7.1 Notwithstanding any other provision of this agreement the purchaser will indemnify the vendor and hold the vendor harmless from and against any damages, deficiencies, losses, costs, liabilities and expenses (including legal fees and disbursements) and in particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, from and against any depletion or diminution of the assets of the company, resulting directly or indirectly from or arising out of any breach of any of the representations, warranties, covenants and agreements made by the purchaser herein.

8. Miscellaneous

8.1 In the event that either of the parties hereto shall make default in the performance of its obligations and covenants herein, the other party shall be entitled to the remedy of specific performance against the defaulting party and it is hereby expressly agreed that an alternative remedy of monetary compensation shall not be regarded as compensation or sufficient compensation for any party's default in the performance of the terms and conditions herein.

8.2 ...

8.3 ...

8.4 If any of the provisions of this agreement becomes invalid, illegal or unenforceable in any respect under any law, the validity, legality and enforceability of the remaining provisions shall not in any way be affected or impaired.

8.5 ...

8.6 Any notice, request or demand required to be served by either party hereto to the other under the provisions of this agreement shall be in writing and shall be deemed to be sufficiently served:

(i) if it is given by that party or its solicitors by post in a registered letter addressed to the other party at that other party's last known address or the address herein mentioned and it shall be deemed to have been received at the time when such registered letter would in the ordinary course of post be delivered; or

(ii) if it is given by that party or its solicitors and despatched by hand to the other party or its solicitors.

8.7 **Time wherever mentioned shall be of the essence of this agreement.** (Peruntukan ini ditekankan)

8.8 All the parties hereto shall execute and do and procure all other persons or companies, if necessary, to execute and do all such further deeds, assurances, acts and things as may be reasonably required so that full effect may be given to the terms and conditions of this agreement.

8.9 ...

8.10 ...

8.11 ...

8.12 No amendment modification or waiver of any of the provisions of this agreement nor consent to any departure by any of the parties hereto shall operate as a waiver thereof, unless the same shall be in writing and signed by or behalf of the other party hereto and any such consent and waiver shall be effective only in the specific instance and for the specific purpose for which it was given.

Adalah jelas dari kl. 8.7 perjanjian bahawa masa telah dijadikan intipati di dalam melaksanakan perjanjian dan dengan itu kedua-dua pihak dimestikan mematuhinya dan menyempurnakan perjanjian tidak lewat dari 30 April 1997. Walaupun kl. 4.6 perjanjian memberi sedikit kelonggaran masa kepada defendan selaku pembeli saham dengan membolehkannya menyempurnakan perjanjian selewat-lewatnya pada 30 Jun 1997 disebabkan alasan di luar kawalan defendan, situasi ini tidak berbangkit.

Peguam plaintif menghujahkan bahawa pindahan hakmilik saham hanya akan dilaksanakan setelah pembayaran penuh dibuat pada tarikh penyelesaian perjanjian ("the completion date of the agreement"). Saya bersetuju dengan hujahan ini memandangkan klausa-klausa 2.2 dan 4 perjanjian. Mengikut klausa-klausa tersebut, kedua-dua pihak perlu mengambil tindakan serentak bagi menyempurnakan perjanjian selewat-lewatnya pada tarikh penyelesaiannya, tertakluk kepada perlanjutan masa dua bulan sepertimana telah dijelaskan dahulu dalam penghakiman ini. Perlanjutan masa tidak menjadi isu di sini.

Dakwaan defendan yang mengatakan bahawa plaintif sepatutnya melaksanakan tugasnya di bawah perjanjian terlebih dahulu adalah tidak berasas samasekali kerana jelas daripada perjanjian bahawa tugas plaintif adalah bermula tidak lewat dari 30 April 1997 apabila pembayaran penuh dibuat oleh defendan sebagai pembeli saham. Sebaliknya, defendan di dalam satu resolusi pekeliling syarikat telah memutuskan pada 16 Februari 1997 menerusi lembaga pengarah defendan untuk membatalkan perjanjian dengan plaintif seperti jelas dari eks. "YSL1" di afidavit lampiran (8). Defendan dengan itu telah tidak mematuhi perjanjian dan dengan kerelaannya telah memungkiri perjanjian serta telah menyebabkan kelima-lima keping cek yang tinggal itu telah tidak dapat ditunaikan sebelum tarikh akhir penyelesaian perjanjian tiba.

Pada pendapat saya pendirian defendan dalam pembelaan dan tuntutanbalas di lampiran (6) adalah bercanggah dengan pendiriannya dalam afidavit jawapan defendan lampiran (8), dan kedua-dua pendirian ini tidak konsisten dengan resolusi eks. "YSL1" lembaga pengarah defendan dalam lampiran (8).

Melalui lampiran (6) defendan mengakui kandungan perenggan 2 pernyataan tuntutan plaintif. Ini bermakna defendan bersetuju bahawa semua terma dan syarat perjanjian adalah terkandung dalam perjanjian. Dengan itu defendan tidak berhak menafikan kesedarannya tentang kedudukan kewangan syarikat, yang mana adalah diakui dalam perenggan 2 mukadimah perjanjian. Maka pengataan defendan dalam perenggan 4(c) di lampiran (6) bahawa syarikat "telah menghadapi pelbagai masalah yang rumit yang telah melambatkan penghabisan dan/atau penyempurnaan projek pembangunan tersebut dan telah menuntut pampasan RM600,000 dari defendan", jika pun benar, memang adalah dalam pemandangan pihak-pihak kepada perjanjian ("the situation reflected by the said averment of the defendant, even if true, was within the contemplation of the parties to the agreement"). Oleh yang demikian, pengataan itu tidak membawa apa-apa implikasi yang negatif kepada tuntutan plaintif. Eksibit "YSL2" dalam afidavit jawapan defendan

sendiri di lampiran (8) menunjukkan bahawa bagi tahun kewangan berakhir 31 Disember 1994, iaitu hampir dua tahun sebelum perjanjian ditandatangani, syarikat berada dalam kedudukan kewangan yang merunsingkan dari segi untung dan rugi. Walaubagaimanapun, pada 6 November 1996 defendan telah meluluskan pembelian saham syarikat melalui resolusinya (eks. "SA3" dalam afidavit plaintif lampiran (9)) dan pihak-pihak telah mengambil lebih dari tiga belas bulan selepas itu untuk menandatangani perjanjian pada 14 Disember 1997. Ini menunjukkan kedua-dua pihak tidak memasukki perjanjian secara terburu-buru atau tergopoh-gapah.

Memandangkan hakikat tersebut di atas, tohmahan defendan dalam perenggan 4(d) dan (e) lampiran (6), yang mana dinafikan sekeras-kerasnya oleh plaintif, bahawa "plaintif secara lisan mengugut dan/atau mengancam untuk mengganggu perlaksanaan projek pembangunan tersebut dengan injunksi dan/atau tindakan guaman yang lain untuk menuntut pampasannya" dan "oleh kerana defendan risau dan/atau khuatir bahawa projek pembangunan tersebut akan terjejas kerana ancaman-ancaman plaintif, defendan tidak mempunyai pilihan lain kecuali menunduk kepada tuntutan plaintif dan telah terpaksa menyetujui dan menandatangani perjanjian tersebut" adalah suatu tohmahan yang kosong kenana tidak ada setitik bukti dalam bentuk konkrit yang menyokong tohmahan tersebut.

Sebaliknya resolusi lembaga pengarah defendan pada 16 Februari 1997 yang memutuskan bahawa defendan membatalkan ("repudiate") perjanjian telah memberi sebagai alasan berbuat demikian ketidakpatuhan dan ketidakpenyempurnaan terma-terma dan syarat-syarat perjanjian oleh plaintif. Jika tohmahan defendan bahawa plaintif telah "mengugut dan/atau mengancam untuk mengganggu perlaksanaan projek pembangunan tersebut dengan injunksi dan/atau tindakan guaman yang lain untuk menuntut pampasannya" yang menyebabkan "defendan risau dan/atau khuatir bahawa projek pembangunan tersebut akan terjejas kerana ancaman-ancaman plaintif" sehingga "defendan tidak mempunyai pilihan lain kecuali menunduk kepada tuntutan plaintif dan ... terpaksa menyetujui dan menandatangani perjanjian" adalah benar, sudah tentu ancaman-ancaman itu akan berterusan dengan keputusan defendan membatalkan perjanjian, dan dengan itu kerisauan dan/atau kekhuatiran tersebut defendan muncul sekali lagi. Tetapi pengeluaran ugutan dan/atau ancaman tersebut tidak langsung disentuh dalam resolusi lembaga pengarah defendan dan ini menunjukkan tohmahan tersebut direkakan setelah plaintif memfailkan tindakan ini dan permohonannya di bawah A. 14. Ini adalah ketara dari fakta-fakta berikut:

(a) saman yang diindorskan dengan pernyataan tuntutan difailkan pada 16 September 1997;

(b) defendan memasukkan kehadirannya pada 10 Oktober 1997;

(c) permohonan A. 14 plaintif bersama afidavit sokongannya difailkan pada 16 Oktober 1997;

(d) pembelaan dan tuntutanbalas hanya difailkan pada 23 Oktober 1997, iaitu selepas permohonan A. 14 plaintif difailkan;

(e) plaintif memfailkan jawapan dan pembelaan kepada tuntutanbalas defendan pada 31 Oktober 1997;

(f) defendan memfailkan afidavit jawapannya kepada permohonan A. 14 dan afidavit sokongan plaintif pada 10 November 1997;

(g) plaintif memfailkan afidavit balasannya kepada afidavit jawapan defendan pada 18 November 1997;

(h) defendan memfailkan afidavit jawapan keduanya pada 21 November 1997.

Di antara eksibit-eksibit defendan tidak ada satu pun yang membangkitkan apa yang dikatakan adalah ugutan dan/atau ancaman oleh plaintif. Sebaliknya eks. YSL1 dalam afidavit jawapan defendan lampiran (8) jelas menunjukkan niat dan tindakan defendan memungkiri perjanjian dengan membatalkannya sebelum tarikh akhir penyempurnaan perjanjian pada 30 April 1997 tiba. Walaubagaimanapun, defendan tidak memaklumkan plaintif tentang pembatalan perjanjian sebelah pihak ("unilateral repudiation of the agreement") dan plaintif hanya menyedari bahawa defendan tidak akan menunaikan perjanjian apabila semua lima keping cek yang lewat tarikh ("post-dated cheques") tidak dapat ditunaikan pada tarikh matang masing-masing.

Dalam keadaan yang dihuraikan di atas, pembelaan bahawa plaintif telah memungkiri perjanjian yang membolehkan defendan membatalkan perjanjian langsung tidak berasas.

Saya juga dapati plaintif, selain dari menuntut di bawah perjanjian, juga berhak menuntut pembayaran atas lima keping cek yang tidak ditunaikan. Dalam hubungan ini saya menerima hujahan peguam plaintif yang disokong otoriti-otoriti yang dirujuknya.

Tentang pendirian defendan bahawa ketiadaan balas dari plaintif mengenai perjanjian, saya dapati pendirian itu tidak bermerit juga atas sebab-sebab yang telah dihuraikan dalam penghakiman ini. Hujahan peguam plaintif berhubung dengan perkara ini adalah berasas dan diterima.

Tuntutanbalas defendan adalah untuk pemulangan wang RM20,000 yang telah dibayar oleh defendan melalui cek semasa yang telah ditunaikan, dan untuk gantirugi seperti disebut dalam perenggan 11 tuntutanbalas defendan.

Defendan juga mengatakan bahawa wang tersebut telah dibayar kepada plaintif sebagai wang pendahuluan untuk tujuan pembelian saham. Merujuk kembali kepada perjanjian, tiada mana-mana perenggan pun yang mengatakan bahawa bayaran pendahuluan perlu dibuat dan wang RM20,000 itu adalah wang pendahuluan. Jelas bayaran tersebut kepada plaintif adalah merupakan sebahagian daripada harga pembelian saham yang dilakukan melalui enam keping cek seperti diperuntukan dalam perjanjian. Adalah juga jelas bahawa plaintif tidak memungkiri perjanjian. Dengan itu defendan tidak berhak menuntut kembali wang tersebut yang telah dibayar kepada plaintif. Pembayaran wang tersebut juga menunjukkan bahawa defendan berhasrat membeli saham plaintif. Akan tetapi defendan telah mengambil langkah membatalkan perjanjian sebelum tamat tempoh bagi plaintif menunaikan atau menyempurnakan perjanjian dan dengan itu defendan telah memungkirinya pra-masa.

Atas alasan-alasan tersebut di atas, saya telah menolak rayuan defendan di lampiran (11) dengan kos dan oleh yang demikian tuntutanbalas defendan gugur secara ekorannya.